



FIM VASTGOED

ALGEMENE VOORWAARDEN

Bouwkundige keuringen

Artikel 1 – Definities

Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en overeenkomsten waarbij FIM Vastgoed diensten van welke aard en onder welke benaming dan ook aan een opdrachtgever levert.

Op eigen handelsvoorwaarden, afwijkende of aanvullende bedingen kan door opdrachtgever slechts een beroep worden gedaan, indien en voor zover deze uitdrukkelijk schriftelijk door FIM Vastgoed zijn aanvaard.

Eventueel door de opdrachtgever gehanteerde voorwaarden worden hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Artikel 2 – Aanbieding en acceptatie

Alle offertes en prijsopgaven (ook op internet) die door of vanwege FIM Vastgoed zijn gedaan, zijn vrijblijvend.

Indien FIM Vastgoed op grond van de beschikbare informatie er niet van overtuigd is dat FIM Vastgoed de opdracht zal kunnen uitvoeren, deelt FIM Vastgoed de opdrachtgever schriftelijk of per email mee dat er eerst een vooronderzoek dient plaats te vinden vóór dat FIM Vastgoed de feitelijke opdracht kan starten.

Een overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat FIM Vastgoed een opdracht schriftelijk of per email heeft bevestigd, dan wel nadat FIM Vastgoed geheel of gedeeltelijk een opdracht in uitvoering heeft genomen.

Indien of nadat FIM Vastgoed een offerte aan opdrachtgever heeft uitgebracht, of nadat de overeenkomst tot stand is gekomen, blijkt dat de informatie of de feiten op basis waarvan FIM Vastgoed de offerte heeft uitgebracht of de overeenkomst tot stand is gekomen niet overeenstemmen met de werkelijkheid, is FIM Vastgoed gerechtigd om van de uitvoering van de Werkzaamheden af te zien, dan wel de overeenkomst per direct te beëindigen. FIM Vastgoed zal hiervoor nimmer tot enige schadevergoeding of compensatie gehouden zijn. Indien de beëindiging van de overeenkomst aan opdrachtgever of diens vertegenwoordiger te wijten is, is opdrachtgever aan FIM Vastgoed een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen tarief.

Indien de opdrachtgever van oordeel is dat de opdracht niet correct zou zijn bevestigd, dient hij dat schriftelijk binnen drie kalenderdagen na datum verzending van de opdrachtbevestiging aan de FIM Vastgoed te melden. Bij gebreke van een schriftelijke reactie binnen deze termijn wordt de opdrachtgever geacht akkoord te zijn gegaan met de inhoud van de opdrachtbevestiging

Aanvullende afspraken en/of door de opdrachtgever gewenste wijzigingen zijn slechts bindend wanneer deze schriftelijk door de directie en/of door haar daartoe aangestelde medewerkers van FIM Vastgoed zijn bevestigd

FIM Vastgoed is bevoegd om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen van deze werkzaamheden de leiding eveneens aan anderen over te laten, zulks onverminderd de verantwoordelijkheid van FIM Vastgoed voor de deugdelijke nakoming van de opdracht.

Opdrachtgever dient FIM Vastgoed bij het geven van de opdracht te voorzien van alle hem bekende informatie met betrekking tot tekortkomingen en gebreken danwel gebreken die hem redelijkerwijze bekend kunnen zijn.

FIM Vastgoed is niet aansprakelijk voor gebreken aan zijn rapportage, voortvloeiend uit gebreken of tekortkomingen welke opdrachtgever bekend zijn dan wel hem redelijkerwijze bekend kunnen zijn, en welke niet aan FIM Vastgoed zijn medegedeeld.

Artikel 3 – Specifieke bepalingen over bouwtechnische keuringen

De bouwtechnische keuring bestaat uit een globale, non-destructieve, visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object en is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden vermeld.

FIM Vastgoed zal haar werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten, doch geeft echter geen garanties met betrekking tot de verrichte onderzoeken en/of verstrekte adviezen.

Opdrachtgever of diens vertegenwoordiger dient ervoor zorg te dragen dat het gebouw tijdens de inspectie voor FIM Vastgoed toegankelijk is, en dat er een ongehinderde uitvoering van mogelijk is. Indien blijkt dat een object, ondanks gemaakte afspraken, niet toegankelijk is, of dat het object niet kan worden geïnspecteerd, is FIM Vastgoed niet verantwoordelijk, c.q. aansprakelijk voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.

Ten behoeve van de bouwtechnische keuring worden de begane grondvloeren zonder technische hulpmiddelen visueel geïnspecteerd, recht onder het kruipluikdeksel indien het kruipluik aanwezig, redelijkerwijs bereikbaar is en geopend kan worden. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane grondvloer vanuit de kruipruimte geïnspecteerd indien de kruipruimte op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is, dit in verband met veiligheid en Arbowetgeving. Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een vrije kruiphoogte van minimaal 0,50 meter vereist

Indien dit veilig kan worden daken, goten, overstekken, etc. tot een maximale hoogte van ca. 6 meter (2 verdiepingshoogten) worden, staande op de ladder, visueel geïnspecteerd. Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door de opdrachtgever beschikbaar gesteld klimmateriaal dat voldoet aan de huidige wettelijke eisen, in goede staat van onderhoud verkerend en onder veilige omstandigheden, met inachtneming van de Arbonormen, dit uitsluitend ter beoordeling van FIM Vastgoed

Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan, die onder het bereik van het onderzoek vallen, zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn – al dan niet als gevolg van weersinvloeden – worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

Een bouwtechnische keuring is geen asbestinventarisatie. Indien tijdens de uitvoering van de keuring asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen eenvoudig visueel waarneembaar is, zal FIM Vastgoed hiervan melding doen. Dit, zonder hiertoe een verplichting op zich te nemen om visueel waarneembaar asbest verdacht materiaal te melden. Aanwezigheid van asbesthoudende of asbestverdachte toepassingen kan door middel van een bouwtechnische keuring niet worden uitgesloten. FIM Vastgoed aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het geval er onverhoopt toch sprake zou zijn geweest van visueel zichtbare asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen.

De objecten worden door FIM Vastgoed, in het kader van de rapportage, visueel gecontroleerd respectievelijk geïnspecteerd. De zichtbare onderdelen worden beoordeeld op hun functionaliteit en kwaliteit. Voor die onderdelen die niet visueel te inspecteren zijn, kan een afgeleid oordeel worden gegeven van de vermoedelijke kwaliteit op grond van de staat van de wel zichtbare, samengestelde en verband houdende bouwonderdelen.

Opdrachtgever heeft de plicht om de inhoud van de door FIM Vastgoed opgestelde rapportages en verstrekte adviezen na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen veertien dagen na dagtekening wijzigingen en/of aanmerkingen aan FIM Vastgoed door te geven. Tenzij binnen de gestelde veertien dagen wijzigingen en/of aanmerkingen door opdrachtgever aan FIM Vastgoed kenbaar zijn gemaakt, wordt opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de uitgevoerde inspectie, opgestelde rapportages en verstrekte adviezen.

FIM Vastgoed heeft het recht zich te vergewissen van de juistheid van wijzigingen en/of aanmerkingen van opdrachtgever, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen enkel recht kan doen gelden.

De volgende specificatie vallen in elk geval niet onder een bouwtechnische keuring:

- controle of op basis van een bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-) aannemingsovereenkomst;
- controle van niet gereinigde beglazing;
- controle van bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (waaronder bodemvervuiling);
- controle op noodzaak tot bodemsanering en opgave van (bodem-) saneringskosten;
- controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen;
- controle van grondoppervlakte en perceel grootte;
- (gespecialiseerd) onderzoek van de staat van de fundering of constructie van een woning of aanbouw;
- controle van geluidsisolatie, warmte-isolatie en woningisolatie, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
- controle van dak en/of dakbedekking, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
- indicatie van de waarde van een woning;
- controle op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d;
- controle op asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen, mits specifiek een opdracht is gegeven voor een asbestinventarisatie;
- controle op ondergrondse tanks;
- verwijderen, verschuiven of anderszins wegnemen van afwerkingen, waaronder vloerbedekking, of onderdelen, teneinde achterliggende installaties en/of constructies te beoordelen;
- hak-, breek- en sloopwerk in het kader van de keuring;
- gedetailleerd bouwkundig onderzoek.

Artikel 4 – Prijzen

Voor standaarddiensten zoals op de site www.fimvastgoed.nl (en daar aan gekoppelde sites) vermeld, gelden de daar genoemde prijzen en condities. Hier wordt geen aparte offerte voor uitgebracht.

De opgegeven prijzen zijn gebaseerd op prijzen, lonen en heffingen op het tijdstip van de aanbieding van de offerte.

Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om, op werkdagen, de opdracht tot uiterlijk 24 uur vóór de afspraak tot inspectie kosteloos te annuleren. Bij annulering na deze termijn is Opdrachtgever een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen tarief of zal dit in overleg bepaald worden.

Kosten van gewenste aanvullingen en/of wijzigingen na het tot stand komen van de overeenkomst door opdrachtgever zijn voor rekening van de opdrachtgever.

Opdrachtgever krijgt altijd de actuele totaalprijs van de opdracht bevestigd. Actuele prijzen en meerprijzen bij grotere of afwijkende objecten zijn terug te vinden op de website van FIM Vastgoed

Artikel 5 – Diversen

Het halen en brengen van sleutels wordt in verband met de juridische aansprakelijkheid door FIM Vastgoed niet gedaan!

De in een rapportage aangegeven kosten zijn globale ramingen van herstellkosten en/of kosten voor vervanging van de zichtbare gebreken en zijn bedoeld als een aannemersbegroting. Hoewel wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke raming te geven, kunnen aan de in het rapport genoemde prijzen geen rechten worden ontleend.

De rapportages zoals bedoeld in deze voorwaarden worden digitaal beschikbaar gesteld op het woningdashboard mijnwoning.nl. Opdrachtgever dient zelf een pdf-exemplaar van dit rapport te downloaden en te bewaren op een eigen opslag device. FIM Vastgoed garandeert een bewaartermijn van ten minste 5 jaar op het dashboard van www.mijnwoning.nl

Artikel 6 – Betaling

Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dienen alle betalingen, zonder enige korting of verrekening, binnen 14 dagen na factuurdatum op een door FIM Vastgoed aan te wijzen bankrekening te geschieden.

Na verloop van voornoemde termijn is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim.

Vanaf de datum dat de opdrachtgever in verzuim is (vervaldatum van de factuur), kan door FIM Vastgoed aanspraak gemaakt worden op:

- De berekening van de wettelijke rente (of een zelf te bepalen rentepercentage) vanaf de vervaldag tot de algehele voldoening;
- De berekening van buitengerechtelijke kosten conform 'het Besluit Vergoeding voor Buitengerechtelijke Incassokosten', zoals genoemd in artikel 6:96 lid 4 BW.
- De berekening van buitengerechtelijke kosten, welke kosten 15% van de verschuldigde hoofdsom bedragen, met een minimum van € 40,00

Artikel 7 – Eigendomsvoorbehoud

Tot aan het tijdstip waarop opdrachtgever aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, blijft de eigendom van de afgegeven rapportages bij FIM Vastgoed .

Het is opdrachtgever verboden de door FIM Vastgoed aan opdrachtgever geleverde rapportages in welke vorm dan ook aan derden ter inzage te geven of af te staan, tenzij opdrachtgever al zijn betalingsverplichtingen binnen de gestelde termijnen is nagekomen.

Artikel 8 – Intellectueel eigendomsrecht

Alle auteursrechten en andere intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot de door FIM Vastgoed vervaardigde rapportages berusten bij FIM Vastgoed .

FIM Vastgoed heeft het recht de door FIM Vastgoed vervaardigde rapportages aan derden te verstrekken.

Artikel 9 – Opzegging/Beëindiging overeenkomst

De tussen opdrachtgever en FIM Vastgoed gesloten overeenkomst wordt geacht te zijn geëindigd met ingang van de datum waarop opdrachtgever in staat van faillissement is verklaard, surseance van betaling aan opdrachtgever is verleend dan wel op opdrachtgever de wettelijke schuldsaneringsregeling van toepassing is verklaard.

Indien opdrachtgever zijn verplichtingen uit hoofde van de met FIM Vastgoed gesloten overeenkomst niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt, is FIM Vastgoed bevoegd, zonder ingebrekestelling en zonder dat rechtelijke tussenkomst vereist is, de met opdrachtgever gesloten overeenkomst te ontbinden, onverminderd de aanspraken van FIM Vastgoed op het overeengekomen honorarium en vergoeding van schade en rente. Alle vorderingen, al dan niet gefactureerd, zullen ten gevolge van de ontbinding direct opeisbaar zijn, onverlet de bevoegdheid van partijen schadevergoeding te vorderen.

FIM Vastgoed heeft, indien de omstandigheden als in dit artikel aangegeven zich voortdoen, de bevoegdheid andere met opdrachtgever lopende overeenkomsten, voor zover deze nog niet zijn uitgevoerd, zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden en vergoeding van schade en rente te vorderen.

Artikel 10 – Overmacht

In geval de uitvoering van de overeenkomst of opdracht door een niet toerekenbare tekortkoming niet mogelijk is en de daaruit voortvloeiende vertraging voorzienbaar langer dan één week zal duren, dan zal ieder der partijen na onderling overleg de overeenkomst kunnen beëindigen zonder aan de ander enige schadevergoeding verschuldigd te zijn.

Artikel 11 – Klachten en aansprakelijkheidsstellingen

Opdrachtgever dient klachten jegens FIM Vastgoed met betrekking tot de uitvoering van zijn opdracht en/of aansprakelijkheidstelling voor schade binnen uiterlijk 14 dagen na de uitvoering van de opdracht, danwel binnen 14 dagen nadat de tekortkoming of schade redelijkerwijs door opdrachtgever had kunnen worden geconstateerd, schriftelijk en gedetailleerd bij FIM Vastgoed te hebben gemeld. In ieder geval geldt een vervaltermijn van twaalf maanden na het afronden van de inspectie of het uitbrengen van de rapportage door FIM Vastgoed

Klachten of aansprakelijkheidstellingen worden uitsluitend in behandeling genomen indien opdrachtgever tijdig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan. Het indienen van klachten ontslaat opdrachtgever niet van zijn betalingsverplichtingen jegens FIM Vastgoed

Het in behandeling nemen van een klacht of aansprakelijkheidstelling impliceert geen erkenning van tekortkoming, gebrek of schade dan wel aansprakelijkheid in welke vorm of door welke oorzaak dan ook.

Klachten of aansprakelijkheidsstellingen die FIM Vastgoed bereiken na de in de desbetreffende rapportage genoemde geldigheidstermijn van 12 maanden worden uitgesloten van herinspectie en/of schadevergoeding en kunnen niet in behandeling worden genomen.

Klachten inzake facturen van FIM Vastgoed dienen zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen 2 weken na factuurdatum door FIM Vastgoed te zijn ontvangen.

Artikel 12 – Aansprakelijkheid

Behoudens opzet of bewuste roekeloosheid is de aansprakelijkheid van FIM Vastgoed jegens opdrachtgever voor schade, direct of indirect, op welke wijze dan ook geleden, ten gevolge van het niet dan wel niet tijdig dan wel het onbehoorlijk uitvoeren van de tussen partijen gesloten overeenkomst door FIM Vastgoed of door haar in het kader daarvan ingeschakelde derden beperkt tot het bedrag dat daadwerkelijk door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van FIM Vastgoed zal worden uitgekeerd. Iedere andere vorm van schadevergoeding, zoals gevolgschade, indirecte schade, schade wegens gedeelde winst of vertragingsschade is uitgesloten. Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening van FIM Vastgoed komt, geldt voor opdrachtgever een eigen risico van € 500,00.

Indien FIM Vastgoed aansprakelijk is voor de schade, heeft FIM Vastgoed het recht om de schade op eigen kosten te (doen) beperken, ongedaan te (doen) maken dan wel te (doen) herstellen. Opdrachtgever is verplicht alle hiertoe benodigde medewerking te verlenen. Indien opdrachtgever tot herstel is overgegaan zonder dat FIM Vastgoed hierover vooraf schriftelijk is geïnformeerd of FIM Vastgoed de gelegenheid heeft geboden om het gebrek nader te inspecteren, dan verbeurt opdrachtgever hiermee het recht op her inspectie en/of enige schadevergoeding.

FIM Vastgoed is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van het onjuist opgeven van omstandigheden, schade ten gevolge van wettelijke regelingen of andere voorschriften door de overheid vastgesteld en schade ten gevolge van optrekkend of doorslaand vocht.

FIM Vastgoed is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van door derden aan FIM Vastgoed verstrekte informatie die FIM Vastgoed vervolgens in haar rapportages heeft opgenomen. FIM Vastgoed zal in de rapportages ook expliciet aangeven welke informatie door derden is verstrekt.

Opdrachtgever vrijwaart FIM Vastgoed voor alle schade die FIM Vastgoed mocht lijden als gevolg van aanspraken van derden tot schadevergoeding, indien deze schade ontstaan is door ondeskundig gebruik en/of ondeskundige toepassing en/of het niet handelen conform instructies van de in de rapportage genoemde adviezen.

Indien er sprake is van een bouwtechnische keuring, worden in de rapportages alleen zichtbare gebreken gemeld. FIM Vastgoed is derhalve niet aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het niet vermelden van gebreken, noch voor gebreken waarbij is aangegeven dat herstelwerkzaamheden verricht moeten worden of een nader specialistisch onderzoek gewenst of noodzakelijk is.

FIM Vastgoed is niet aansprakelijk voor zaken die FIM Vastgoed niet geïnspecteerd heeft en waarvan FIM Vastgoed in de rapportage heeft vermeld dat deze niet zijn geïnspecteerd onder schriftelijke vermelding van de reden waarom dit achterwege is gebleven.

Bij vaststelling van de hoogte van een eventueel te vergoeden schade wordt de ouderdom en de bouwkundige staat van het object of onderdeel waarop de schade is ontstaan, meegewogen.

FIM Vastgoed is niet aansprakelijk voor schade die verband houdt met, of het gevolg zijn van, asbest of asbesthoudende toepassingen, ongeacht of die asbest vrijgekomen is of deel uitmaakt van opstallen of materialen.

Artikel 13 – Vervaltermijn

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 en 12 is opdrachtgever gehouden om toerekenbare tekortkomingen van FIM Vastgoed onverwijld schriftelijk aan FIM Vastgoed mee te delen.

Opdrachtgever is verplicht om de aanspraken binnen één jaar na deze ingebrekestelling (dan wel binnen één jaar nadat de ingebrekestelling had behoren te worden gedaan) in rechte geldend te maken, bij gebreke waarvan het vorderingsrecht komt te vervallen.

Artikel 14 – Toepasselijk recht en geschillen

Op alle door FIM Vastgoed te sluiten overeenkomsten is het Nederlands recht van toepassing.

FIM Vastgoed is aangesloten bij de brancheorganisatie voor bouwkundige keurders. Zie voor meer informatie bvbk.nl

Klachten en geschillen tussen FIM Vastgoed en opdrachtgever zullen in voorkomende gevallen aan de brancheorganisatie worden voorgelegd ter beoordeling.

Op de overeenkomst tussen FIM Vastgoed en opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing. In alle geschillen waar de gewone rechter bevoegd is en deze forumkeuze rechtsgeldig kan worden gemaakt, zullen deze geschillen worden beslecht door rechtbank Haarlem.

Deze algemene voorwaarden zijn tevens gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.